



VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2007" in de gemeente Borsele

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	8
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	9
Artikel 4	Bestaande afstanden en andere maten	10
Artikel 5	Gecombineerde bestemmingen	11
Artikel 6	Algemene procedureregels	12
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	13
Artikel 7	Woondoeleinden (W)	13
Artikel 8	Maatschappelijke doeleinden (M)	18
Artikel 9	Detailhandel (D)	20
Artikel 10	Bedrijfsdoeleinden (B)	23
Artikel 11	Autoboxen (AB)	26
Artikel 12	Schuur (S)	27
Artikel 13	Agrarische doeleinden (A)	28
Artikel 14	Gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde	31
Artikel 15	Recreatieve doeleinden (R)	33
Artikel 16	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	35
Artikel 17	Groenvoorzieningen	37
Artikel 18	Water	39
Artikel 19	Archeologisch waardevol terrein	40
Artikel 20	Landgoederen (LG)	44
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	46
Artikel 21	Algemene vrijstellingen	46
Artikel 22	Algemene wijzigingsbevoegdheden	47
Artikel 23	Specifieke wijzigingsbevoegdheden	48
Artikel 24	Nadere eisen	50
Artikel 25	Gebruiksbepalingen	51
Artikel 26	Overgangsbepalingen	53
Artikel 27	Strafbaarheid van overtredingen	54
Artikel 28	Slotbepaling	55

BIJLAGEN:

1. Voorschriftenkaarten
2. Staat van Bedrijfsactiviteiten

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2007" in de gemeente Borsele;
2. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit één kaartblad;
3. **aaneengesloten woningen (Wa)**: blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen;
4. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
5. **achtererf**: gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrans;
6. **achtergevellijn**: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
7. **achtergevel van een hoofdgebouw**: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
8. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
9. **archeologisch deskundige**: de provinciaal archeoloog van Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek danwel een andere door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;
10. **archeologische waarde**: de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
11. **architectonische waarde**: de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

12. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht zoals die luidde op het tijdstip van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan;
13. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
14. **bebouwingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
15. **bebouwingspercentage**: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
16. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
17. **bedrijfsgebouw**: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
18. **bedrijfsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
19. **beroepsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
20. **bestaand**:
 - bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
21. **bestemmingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
22. **bestemmingsvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
23. **bijgebouw**: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- 24. **Bouwbesluit:** het Bouwbesluit zoals dat luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 25. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 26. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegeestaan;
- 27. **bouwperceelsgrens:** een grens van een bouwperceel;
- 28. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 29. **cultuurhistorische waarde:** de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
- 30. **dagrecreatie:** activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;
- 31. **dagrecreatieve voorziening:** speciaal aangelegde accommodatie al dan niet overdekt ten behoeve van dagrecreatie;
- 32. **dakvoet:** de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen;
- 33. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 34. **dienst- /bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één huishouden) van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- 35. **dunne mest:** mest die verpompbaar is en die bestaat uit faeces of urine van landbouwhuisdieren, al dan niet vermengd met mors-, spoel-, reinigings- of regenwater;
- 36. **erf:** al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

37. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
38. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
39. **geomorfologische waarde**: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door een karakteristieke hogere dan wel lagere ligging, veroorzaakt door de ontstaansgeschiedenis van het grondgebied van de gemeente;
40. **grondgebonden agrarische bedrijven**:
- akkerbouw-, fruitteelt- en overig tuinbouwbedrijf, waaronder bloem- en boomkwekerij: een bedrijf dat zich toelegt op het telen of veredelen van gewassen in of op de open grond (de teelt onder afdek materiaal en in tijdelijke kweektunnels daarbij inbegrepen);
 - veeteeltbedrijf: een bedrijf dat zich toelegt op het houden van melkvee en/of overig vee, waarvoor in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is;
41. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
42. **kweektunnel**: halfronde of min of meer halfronde, al dan niet verplaatsbare constructies, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor het voortrekken van gewassen of het opkweken van plantmateriaal;
43. **landschappelijke waarde**: de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
44. **landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;
45. **lintbebouwing**: blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen;
46. **maatschappelijke voorzieningen**: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
47. **mestbassin**: een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal (bijvoorbeeld mestsiel, mestzak);

48. **milieudeskundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;
49. **natuurwetenschappelijke waarde**: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
50. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut)**: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.
51. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
52. **peil**: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
53. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
54. **samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld**:
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 - de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;
55. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
56. **seksbioscoop / -theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
57. **seksinrichting**: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
58. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;

- 59. **straatprostitutie**: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 60. **tijdelijke kweektunnel**: kweektunnels die slechts gedurende één seizoen op de landbouwgronden aanwezig zijn;
- 61. **twee aaneen (Wt)**: blokken van twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;
- 62. **verblijfsdoeleinden**: gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
- 63. **voorgevellijn**: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- 64. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
- 65. **vrijstaande woning (Wv)**: een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- 66. **Wed**: de Wet op de economische delicten zoals die luidde op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 67. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
- 68. **Wet geluidhinder**: de Wet geluidhinder zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 69. **woning**: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- 70. **Woningwet**: de Woningwet zoals die zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 71. **WRO**: de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 72. **zijgevel**: een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het peil;
3. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;
4. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het peil;
5. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de gevels boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
6. **de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
7. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
8. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
9. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
10. **het bewoonbaar vloeroppervlak** van een woning wordt gemeten binnen de afgewerkte omtrek wanden (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder de aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

Artikel 4

Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden op de datum van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

Artikel 5

Gecombineerde bestemmingen

Wanneer op grond van het plan gronden bestemd zijn voor meerdere doeleinden, zijn de desbetreffende voorschriften gezamenlijk van toepassing voor het toelaatbare gebruik en de toelaatbare bebouwing, met dien verstande dat de in de artikel 19 opgenomen voorrangsregeling in acht genomen dient te worden.

Artikel 6

Algemene procedureregels

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen daar waar dit nader is bepaald de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het verzoek tot vrijstelling of wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen om medewerking te verlenen.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 7

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Wv: vrijstaande woningen;

Wt: twee aaneen gebouwde woningen;

Wa: aaneengesloten woningen (minimaal twee aaneen);

Wl: maximaal twee aaneen gebouwde woningen (lintbebouwing).

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Woningen

Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- b. de breedte van een woning – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 2 sub b en c niet meegerekend – zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - v. 6 meter;
 - t., a., en l. 5 meter;
- c. de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - v. 3 meter;
 - t. 3 meter (aan één zijde);
 - l. 0,5 meter (aan één zijde);
 - a. niet van toepassing;
- d. de dakvoetheogte van de woning bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. de totale hoogte van de woning bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°;
- g. de achtergevel mag maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van de woning en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand van 15 meter.

3.2 Aan- en uitbouwen

Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- c. de hoogte van de dakvoet van aan- en uitbouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;
- d. de afstand tussen aan- en uitbouwen en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - v. 3 meter;

t., a., en l. niet van toepassing

- e. aan- en uitbouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn mogen worden gebouwd.

3.3 Bijgebouwen

Bij iedere woning mogen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- c. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30 °;
- d. de afstand tussen bijgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - v. 3 meter (aan één zijde);
 - t., a., en l. niet van toepassing.
- e. bijgebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn mogen worden gebouwd.

3.4 Andere bouwwerken

Bij iedere woning mogen andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter.

4. Vrijstellingen

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, sub a voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevellijn, met dien verstande dat tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van de woning wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd;

- b. lid 3.1, sub c voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
 - c. lid 3.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
 - d. lid 3.1, sub e tot een hoogte van maximaal 10 meter;
 - e. lid 3.4, sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter;
 - f. artikel 25, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 25, lid 3.
- 4.2 De in lid 4.1, sub a tot en met sub e genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Wijzigingsbevoegdheden

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen, met dien verstande dat:
- dit niet leidt tot een verstoring van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.
- 5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op voorschriftenkaart 1 de bestemming "Woondoeleinden", met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:
- de voorschriften ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden, subbestemming "vrijstaand" (Wv) van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
 - op de betreffende gronden maximaal 1 woning mag worden gebouwd;
 - de dakvoetheogte van de woning maximaal 3,5 meter en de totale hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;

- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

5.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op voorschriftenkaart 2 de bestemming "Woondoeleinden", met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- de voorschriften ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden, subbestemming 'twee aaneen gebouwd'" (Wt) dan wel "Woondoeleinden, subbestemming 'aaneengesloten'" (Wa) van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- op de betreffende gronden maximaal 3 woningen mogen worden gebouwd;
- de dakvoetheogte van de woning maximaal 3,5 meter en de totale hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- de voorgevelrooilijn in de weggrens wordt gebouwd;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden.

6. Procedureregels

6.1 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5 is het bepaalde in artikel 6 van toepassing.

6.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 8

Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen;

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Mn: nutsvoorzieningen;
Mb: begraafplaats.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, met inachtna-me van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;

- b. ter plaatse van de subbestemming 'begraafplaats' mogen twee gebouwen worden opgericht met een maximum oppervlakte van 25 m² per gebouw, een maximale dakvoetheogte van 3,25 meter en een maximaal totale hoogte van 7 meter;
- c. de dakvoet - en de totale hoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat, met dien verstande dat voor kerktorens geen maximale hoogtebepaling geldt;
- d. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

4. Vrijstellingen

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 3, sub d voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 3 meter;
- c. lid 3, sub e tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9

Detailhandel (D)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- b. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- c. de dakvoetheogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- d. de totale hoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30 °;
- f. de achtergevel mag maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand van 15 meter.

3.2 Aan- en uitbouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50 % mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden overschreden met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- c. de hoogte van de dakvoet van aan- en uitbouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

3.3 Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- c. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

3.4 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt binnen 3 meter achter de voorgevellijn maximaal 1 meter.

4. Vrijstellingen

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, sub a voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevellijn, met dien verstande dat tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd;

- b. lid 3.1, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
 - c. lid 3.1, sub d tot een hoogte van maximaal 10 meter;
 - d. lid 3.4, sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.
- 4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 10

Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voorzover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is niet toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. op de gronden met de aanwijzing 'dienst-/bedrijfswoning' toegestaan, één dienst-/bedrijfswoning per bedrijf;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht, met inachtnaam van het op de plankaart opgenomen bebouwingspercentage;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de dakvoetheogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- d. de totale hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;

- e. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- f. het bewoonbaar vloeroppervlak van een dienst-/bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², de inhoud bedraagt maximaal 750 m³ en de dakvoet bedraagt maximaal 6 meter;
- g. bij iedere dienst-/bedrijfswoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een dakvoethoogte van maximaal 3,25 meter en een totale hoogte van maximaal 7 meter;
- h. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- i. in afwijking van het onder sub g bepaalde bedraagt de hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter.

4. Vrijstellingen

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1 voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.
- b. lid 3, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevellijn, met dien verstande dat tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. lid 3, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- d. lid 3, sub d tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- e. lid 3, sub h tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4.2 De in lid 4.1, sub b tot en met sub e genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

6. Procedureregels

- 6.1 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 is het bepaalde in artikel 6 van toepassing.
- 6.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.
- 6.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1, sub b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 11

Autoboxen (AB)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Autoboxen" aangewezen gronden zijn bestemd voor boxen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte en als stalling van voertuigen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

niet voor bewoning bestemde gebouwen.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. de breedte van een autobox bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de dakvoet- en de totale hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

4. Vrijstelling

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden.
- 4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12

Schuur (S)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Schuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag en berging van goederen en stoffen, waarvoor geen melding of milieuvergunning is vereist op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
- b. hobbymatig houden van dieren.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

niet voor bewoning bestemde gebouwen.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de dakvoet- en de totale hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

4. Vrijstelling

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden.

4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13

Agrarische doeleinden (A)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven alsmede bufferzone voor de aan de gronden grenzende milieugevoelige bestemmingen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
- c. andere bouwwerken, met uitzondering van mestbassins.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd behoudens het bepaalde in sub b;
- b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend andere bouwwerken van geringe afmetingen worden gebouwd, zoals:
 - drinkgelegenheden voor vee;
 - afrasteringen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³ en de dakvoet bedraagt maximaal 6 meter;
- d. bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een dakvoetheogte van maximaal 3,25 meter en een totale hoogte van maximaal 7 meter;
- e. de dakvoet- en de totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- f. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

4. Specifieke gebruiksverboden

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 25, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van een mestbassin (mestzak of foliebassin) of een waterbassin;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en specie.
- c. het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen onder hoge druk bij opgaande beplanting.

5. Toelaatbaar gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 25, lid 1 wordt niet gerekend, het plaatsen van tijdelijke kweektunnels met een hoogte van maximaal 1,2 meter op de gronden met de nadere aanwijzing (z).

6. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub a en b voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee, melkstallen en schuren buiten het bebouwingsvlak, op de gronden met de nadere aanwijzing (z), mits:

- de oppervlakte maximaal 50 m² per bedrijf bedraagt;
- de dakvoetheogte maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 6 bedraagt;
- er geen schuilgelegenheden voor vee, melkstallen en schuren met een oppervlakte van maximaal 50 m² reeds binnen het bebouwingsvlak aanwezig zijn;
- dit geen afbreuk doet aan de woonkwaliteit in de directe omgeving.

7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op voorschriftenkaart 3 de bestemming "Agrarische doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- de voorschriften ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden" (W) van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- de bedrijfsbebouwing gesloopt dient te worden;
- de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik wordt genomen of op de betreffende gronden twee aaneen gebouwde dan wel aaneengesloten woningen worden gebouwd, waarbij een gesloten gevelwand aan de Van Hattumstraat wordt gerealiseerd;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

8. Procedureregels

- 8.1 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 is het bepaalde in artikel 6 van toepassing.
- 8.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 14

Gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde" aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de versterking van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Aanlegvergunning

3.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

3.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn.

- 3.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld als bedoeld in lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

4. Strijdig gebruik

Tot het verboden gebruik in artikel 25, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 15

Recreatieve doeleinden (R)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen, alsmede ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen;

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Rs: sportieve recreatie;

Rv: volkstuin;

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeerruimte, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak gebouwd worden;
- b. de dakvoet- en de totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering van vlaggen- en lichtmasten en ballenvangers waarvan de hoogte maximaal 15 meter bedraagt en voorzieningen ten behoeve van het boogschuttersspel waarvan de hoogte maximaal 27 meter bedraagt;

4. Vrijstellingen

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3, sub b mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, huishoudelijke afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. Vrijstelling

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

- 4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits de verkeersveiligheid niet in het geding komt en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 17

Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, huishoudelijke afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. Vrijstelling

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 18

Water

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen en singels en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

4. Vrijstelling

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 19

Archeologisch waardevol terrein

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Archeologisch waardevol terrein**" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" uitsluitend worden gebouwd:

andere bouwwerken.

- 2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar in de volgende gevallen:

- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- b. indien de bebouwde oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 30 m² bedraagt;
- c. indien het een licht-vergunningplichtig bouwwerk in de zin van de Woningwet betreft.
- d. indien het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld.

3. Bouwbepalingen

De andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 2 meter bedragen.

4. Vrijstellingen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de archeologische waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;

- b. Vrijstelling, zoals in lid 4 sub a bedoeld, zal in ieder geval worden verleend indien:
 - 1. de aanvrager van de bouwvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld;
 - 3. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

5. Aanlegvergunning

5.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 of bouwvergunning is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouw- of aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. werken en/of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 30 cm beneden het maaiveld;
- e. werken en/of werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- f. archeologisch onderzoek.

- 5.3 Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:
- a. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

6. Wijzigingsbevoegdheden

- 6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de plankaart wordt gewijzigd door de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" van de plankaart geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- 6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de vorm van bouwvlakken te veranderen, met dien verstande dat:
1. wijziging op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
 2. zonder verandering van de vorm van het bouwvlak de bebouwing ten behoeve van de betrokken bestemming niet of niet doelmatig kan worden gerealiseerd;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden bouwwerken.

7. Procedureregels

- 7.1 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in artikel 6 van toepassing.
- 7.2 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.1 of de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

8. Strijdig gebruik

Tot het verboden gebruik in artikel 25, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 20

Landgoederen (LG)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Landgoederen" aangewezen gronden zijn bestemd voor landgoederen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. per landgoed: één landhuis;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Voor het bouwen en inrichten gelden de volgende bepalingen:

- a. de aaneengesloten oppervlakte van ieder landgoed zal tenminste 3 hectare bedragen;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, met dien verstande dat de gezamenlijke gebouwde oppervlakte van het landhuis en de bijgebouwen maximaal 500 m² zal bedragen;
- c. de dakvoet- en de totale hoogte van de gebouwen als bedoeld in sub b. bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- d. minimaal 60% van het landgoed is ingericht voor groenvoorzieningen.

4. Aanlegvergunning

4.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het graven, verbreden dempen van sloten; het geheel of gedeeltelijk dempen van drinkputten en welen; het aanleggen van gesloten drainagesystemen; het diepploegen dieper dan 50 cm;
- e. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- g. het blijvend omzetten van grasland in bouwland dan wel het scheuren van grasland t.b.v. graslandverbetering (doorzaaien);

4.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn.

4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en/of archeologische waarden en kwaliteiten van de gronden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

5. **Procedureregels**

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een ter zake deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

6. **Strijdig gebruik**

Tot het verboden gebruik in artikel 25, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 21

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;
 - b. het afwijken van hoogte-, breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten.
2. De in lid 1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 22

Algemene wijzigingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, het plan te wijzigen voor:
 - a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen;
 - b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.
2. De in lid 1, sub a genoemde wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. **Procedureregel**
Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in artikel 6 van toepassing.

Artikel 23

Specifieke wijzigingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op voorschriftenkaart 4 de gecombineerde bestemming "Bedrijfsdoeleinden"/ "Woondoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:
 - de voorschriften ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden, subbestemming 'twee aaneen gebouwde woningen' (Wt) en 'vrijstaand' (Wv) van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
 - op de betreffende gronden maximaal 3 woningen mogen worden gebouwd;
 - de dakvoetheogte van een woning maximaal 3,5 meter en de totale hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
 - de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de voorste perceelgrens minimaal 5 meter bedraagt;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
 - uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
 - uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op voorschriftenkaart 5 de bestemmingen "Water" en "Agrarische doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:
 - de voorschriften ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden, subbestemming 'vrijstaand' (Wv) van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
 - op de betreffende gronden maximaal 1 woning mag worden gebouwd;
 - de dakvoetheogte van een woning maximaal 4 meter en de totale hoogte maximaal 9 meter bedraagt;
 - de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de voorste perceelgrens minimaal 5 meter bedraagt;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
 - uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;

- uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

3. Procedureregels

- 3.1 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 en 2 is het bepaalde in artikel 6 van toepassing.
- 3.2 Bij de toepassing van wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 en 2 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 24

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de plaatsing van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.
2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 25

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

2. **Algemene vrijstelling**
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3. **Specifieke vrijstelling ten behoeve van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

voor de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

4. Procedureregel

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 2 en 3 is het bepaalde in artikel 6 van toepassing.

Artikel 26

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.
2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
3. **Vrijstellingsbepaling**
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.

Artikel 27

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 13, lid 4;
- artikel 14, lid 3.1;
- artikel 14, lid 4;
- artikel 19, lid 5.1;
- artikel 19, lid 8;
- artikel 20, lid 4.1;
- artikel 20, lid 6;
- artikel 25, lid 1;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed.

Artikel 28

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2007".

